



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro: 2020.0000001164**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002702-87.2018.8.26.0286, da Comarca de Itu, em que são apelantes MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e MRV MRL XLIX INCORPORAÇÕES SPE LTDA., são apelados MAURO SERGIO LOPES PEREIRA e ROSELITA ISABEL RAMOS LOPES.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso, com majoração da verba honorária. V.U., de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores NELSON JORGE JÚNIOR (Presidente sem voto), ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA E HERALDO DE OLIVEIRA.

São Paulo, 7 de janeiro de 2020 .

**CAUDURO PADIN**  
**RELATOR**  
**Assinatura Eletrônica**



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**VOTO N°: 29.104**

Apelação Cível N°: 1002702-87.2018.8.26.0286

**COMARCA:** Itu

Apelantes: MRV Engenharia e Participações S/A e MRV MRL XLIX Incorporações SPE Ltda.

Apelados: Mauro Sergio Lopes Pereira e Roselita Isabel Ramos Lopes

Ação de obrigação de fazer c/c danos morais. Compromisso de compra e venda de imóvel, com aquisição para entrega futura (imóvel adquirido na planta). Instalação de caixas de gordura e de sabão em área privativa de lazer na unidade dos autores. Violação ao dever de informação. Boa-fé objetiva. Mau cheiro na unidade com riscos à saúde. Violação às normas da ABNT. Necessidade de pessoas estranhas adentrarem na unidade para manutenção e limpeza das caixas. Dano moral configurado. Valor arbitrado em primeiro grau – R\$ 20.000,00, que atende aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade. Precedentes. Preliminar de decadência afastada. Sentença mantida. Recurso desprovido, com majoração da verba honorária.

**Vistos.**

Trata-se de apelação contra sentença que julgou procedente em parte a ação para *“AFASTAR a pretensão de modificação do local de instalação das caixas de gordura e sabão do bloco onde se situa o imóvel do autor e CONDENAR as rés, de forma solidária, a pagarem aos autores, pelos danos morais causados, indenização no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que deverá ser acrescido de correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e de juros de mora de 1% ao mês, ambos devidos a partir desta sentença.”*, fl. 313, com sucumbência recíproca.

Recorrem as rés.



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sustentam, em preliminar de mérito, decadência por aplicação do prazo de 90 dias, previsto no art. 26, II, do CDC, a contar da efetiva entrega do apartamento. No mais, asseveram que a construção obedeceu às normas da ABNT; que o empreendimento foi entregue em perfeitas condições de uso e moradia, de acordo com o projeto inicial; que o *“lapso temporal transcorrido desde a entrada no imóvel até a interposição da ação reclusatória, demonstra por si só que os alegados danos materiais ou morais sofridos pela parte Recorrida não tem a proporção alegada na inicial”*, fl. 320; que *“ao contratar a compra de uma unidade, ao adquirente são fornecidas, de antemão, todas as informações sobre todas as características da sua unidade, o que de igual forma aconteceu com a parte Recorrida, não cabendo o argumento de que essa teria sido surpreendida pela existência de uma caixa de gordura/espuma em seu imóvel.”*, fl. 320; que as caixas não prejudicam a utilização da área privativa, pois a limpeza ocorre a cada 6 meses e foram colocados sistemas de ventilação a fim de não exalarem mau odor; que a instalação das caixas independe do consentimento do adquirente, já que imprescindíveis à construção da obra; que não houve reclamação administrativa; que os autores tinham ciência da instalação das caixas em sua área privativa; que agem de má-fé a fim de obterem indenização em valor exorbitante; que não há dano moral a ser indenizado, mas mero dissabor. Por fim, ressaltam parecer técnico que *“concluiu pela existência de particularidades técnicas, previstas por norma, que justificam a instalação de referidas caixas em unidades autônomas de um empreendimento imobiliário”*, fl. 321 e querem a reforma da decisão ou, subsidiariamente, a redução do dano moral.

Em juízo de admissibilidade, verifica-se que o



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

recurso é tempestivo e foi regularmente processado e preparado (fls. 332/334), com resposta, fls. 338/344.

**É o relatório.**

Cuida-se de ação de obrigação de fazer c/c danos morais, na qual pretendem os autores a retirada das caixas de gordura e de sabão instaladas na área privativa de seu imóvel, bem como indenização por danos morais.

Narram os autores, na exordial, que adquiriram na planta o apartamento n. 103, bloco 8, do empreendimento residencial Parque Ilha de Murano, construído pelas rés, com área privativa de lazer. Informam que na referida área houve a instalação de caixas de gordura e de sabão que servem o prédio. Sustentam que a área acabou por ser inservível ao fim proposto diante do mau cheiro e da necessidade de pessoas estranhas adentrarem na unidade para manutenção e limpeza. Mencionam que a construção viola regras técnicas da ABNT. Defendem que, não tiveram ciência da situação – devida informação – quando da aquisição da unidade, fazendo jus aos danos morais no valor de R\$ 20.000,00.

A sentença foi de parcial procedência. O juízo *a quo* afastou o pedido de modificação do local de instalação das caixas de gordura e de sabão do bloco onde se situa o imóvel dos autores, porém condenou as rés, de forma solidária, a pagarem aos autores, pelos danos morais causados, indenização no valor de R\$



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

20.000,00 (vinte mil reais), fls. 304/313.

O apelo é exclusivo das rés e não merece acolhida.

O pedido de modificação do local de instalação das caixas do bloco onde se situa o imóvel dos autores não é objeto de controvérsia em grau recursal.

Restou incontroverso nos autos a construção de caixas de gordura e de sabão que servem as unidades do bloco na área descoberta privativa dos autores, conforme, inclusive, parecer técnico juntado pelas rés (fls. 186/191), onde se constata a existência das duas caixas na área privativa da unidade.

A relação jurídica em apreço é de consumo, o que se denota do que prescrevem os arts. 2º e 3º, do CDC. Desta forma, competia às rés a demonstração de que os autores, no ato de aquisição da unidade, tiveram ciência a respeito, com informações claras e prévias sobre as características de sua unidade (art. 6º, III, CDC), em especial, acerca da anuência à instalação das caixas de gordura e de sabão em sua unidade, em área de lazer privativa, com restrição ao seu direito de propriedade.

Não há que se falar em decadência.

A questão aqui discutida refere-se a fato e vício do produto, no momento em que se verifica possível desvalorização do bem e potencial prejuízo à saúde dos consumidores, discutindo-se, também, frustração de legítima expectativa dos adquirentes, assim, não enseja o art. 26, II, do CDC, que diz respeito somente aos vícios, mas sim o art. 27, do mesmo diploma legal.

Também merece destaque o que disse o Des.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Francisco Loureiro em caso similar:

“Aliás, mesmo que o caso envolvesse apenas vício do produto, a objeção de decadência deveria ser rejeitada.

Isso porque o autor é consumidor, leigo em construção de edificações, de modo que o prazo decadencial se conta não do momento em que tomou conhecimento da existência da caixa de gordura coletiva sob sua unidade, mas sim do momento em que os defeitos danosos – mau odor surgiram.

É o que se verifica no caso em tela, em que os transtornos resultantes da caixa de gordura acarretam danos permanentes e progressivos, resultantes do mau cheiro e insalubridade causados pela instalação, bem como a necessidade de autorizar periodicamente o ingresso de terceiros para limpeza da caixa e desvalorização do imóvel.

Não se consumou a decadência, quer por versar o caso também sobre fato do produto, quer porque os danos ao consumidor não são imediatos, mas progressivos e diferidos no tempo.” (TJ/SP; Apelação Cível 1013657-54.2016.8.26.0576; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 19/05/2017; Data de Registro: 19/05/2017).

Afasta-se, portanto, a preliminar. Prosseguindo.

As rés defendem que as caixas foram executadas de acordo com o projeto e atendendo às especificações da NBR 8160/1999, item 5.1.5.2, conforme parecer técnico de fls. 186/191. Os autores entendem que há clara violação ao item 4.2.6.2.

A Norma NBR 8160 – Sistemas Prediais de Esgoto Sanitário - Projeto e Execução da ABNT, dispõe:

**“4.2.6.2. (...) Não devem ser colocadas caixas de inspeção ou poços de visita em ambientes pertencentes a uma unidade autônoma, quando os mesmos recebem a contribuição de despejos de outras unidades autônomas.**

5.1.5.2. Caixas de passagem

As caixas de passagem devem ter as seguintes características:



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a) Quando cilíndricas, ter diâmetro mínimo igual a 0,15 m e, quando prismáticas, de base poligonal, permitir na base a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo igual a 0,15m; b) ser providas de tampa cega, quando previstas em instalações de esgoto primário; c) ter altura mínima igual a 0,10 m; d) ter tubulação de saída dimensionada pela tabela de dimensionamento de ramais de esgoto, sendo o diâmetro mínimo igual a DN50.”.

Assim, como se verifica das regras normativas, as rés apenas dizem que a tampa e a caixa obedecem às medidas previstas na NBR 8160/1999, não se contrapondo à regra 4.2.6.2, que é clara no sentido de proibir a colocação das caixas de inspeção em ambientes privados das unidades, quando recebem a contribuição de despejos de outras unidades, como é o caso na hipótese.

O parecer técnico transcrito no bojo da defesa (fls. 96/99) também não afasta a incidência do item 4.2.6.2., apenas tenta justificar a sua inobservância. Ademais, extrai-se da prova emprestada que se as cozinhas não ficassem voltadas para o “átrio” as caixas poderiam ter sido alocadas em outro local (fl. 232).

Desta forma, verifica-se que as rés não se desvencilharam de seu ônus probatório, ou seja, de demonstrar a adequação às normas da ABNT.

Outra questão a ser analisada e que supera, inclusive, eventual necessidade técnica insuperável de instalação das caixas da forma como projetadas, é a falta do dever de informação alegada pelos autores, que sustentam que, ao adquirirem a unidade, não tiveram prévia ciência acerca da instalação de caixas de gordura e de sabão dentro da área privativa de lazer. Ofensa à boa-fé objetiva.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

E isso restou claro nos autos.

As rés mencionam que, no memorial descritivo – documento que sequer veio aos autos – foi dada ciência aos autores sobre a existência das caixas; entretanto, consta cláusula aleatória a respeito, transcrita na defesa (fl. 101), violando o dever de informação, que deve ser preciso e claro. Confira-se:

*“[...] 8.2. Caso necessário, o lançamento de esgoto poderá ser executado por sistema de bombas e as caixas de gordura, sabão e passagem de esgoto e água pluvial poderá ser executadas nas áreas privativas descobertas do andar térreo.”*

Não se pode considerar tal cláusula como ciência inequívoca a respeito da específica unidade dos autores. Ademais, não se tem prova de que os autores receberam o citado memorial descritivo na fase pré-contratual ou no ato de assinatura do contrato de promessa de compra e venda (este último, sequer, faz qualquer referência) a fim de dar ciência aos autores acerca das características de seu imóvel, não havendo prova em contrário. Ressalta-se que, no contrato particular de promessa de compra e venda, consta como parte integrante do instrumento, apenas especificação de acabamento, convenção de condomínio e eventuais aditivos, declarações e termos (fl. 28), nada falando sobre memorial descritivo ou manual de uso ou de proprietário constando cláusula informativa.

Inobstante os autores tenha assinado termo de vistoria não constatando irregularidades (fl. 62), necessário observar que eles são pessoas leigas em construção, não podendo,



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

por certo, naquele momento, dimensionar as consequências da instalação daquelas caixas em seu quintal privativo.

E, por fim, não há dúvida acerca dos reflexos negativos da instalação das caixas de gordura e de sabão na área de lazer dos autores. As próprias rés pleiteiam a juntada de laudo feito por perito judicial nomeado em outro processo como prova emprestada, sendo que, embora referente a outro empreendimento, diz respeito à unidade com as mesmas características (fls. 218/234).

A perícia constatou que as caixas devem ter manutenção a cada três meses, o que obriga o autor a permitir a entrada de estranhos no seu quintal, que vão ter que abrir a caixa, espalhando mau cheiro e expondo as pessoas, moradoras do imóvel, aos riscos à saúde, não havendo nenhuma informação da obrigatoriedade deste acesso à unidade. O perito constatou que, mesmo com a tampa fechada, foi constatado mau cheiro proveniente da caixa de esgoto. Também constatou que as caixas estavam previstas no projeto; entretanto, o autor não teve acesso a este, somente ao croqui fotográfico, que não demonstra a instalação da caixa. Ao responder aos quesitos, o perito informa os danos e transtornos, pois as caixas não são propriedade privativa da unidade, mas do bloco, devendo haver o acesso à unidade; atesta que, em caso de vazamento/entupimento, podem os líquidos adentrar na unidade e possibilidade de mau cheiro.

E para completar, vale destacar outro excerto do voto do Des. Francisco Loureiro supracitado:

“É intuitivo que caixa de retenção de gordura coletiva de todo o condomínio alocada sob a área de uso privativo do



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imóvel do autor acumulará resíduos nocivos à saúde, reduzindo as condições sanitárias da unidade.

A instalação acrescenta ao imóvel evidentes riscos de acidente de consumo, em caso de transbordamento da caixa resultante da manutenção deficiente ou falha do projeto. Também acarreta diversos inconvenientes aos moradores, como as exalações que os mecanismos sanitários dessa espécie normalmente emanam e ingresso de estranhos no imóvel para manutenções periódicas.”.

Indiscutível, assim, o abalo moral sofrido pelos autores diante dos fatos ocorridos.

Neste sentido, os julgados deste Tribunal em casos semelhantes:

*“APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Instalação inadvertida de caixas de esgoto e gás na área privativa externa da unidade adquirida pelo autor. Ausência de prévia e adequada informação ao consumidor. Decadência e prescrição não configuradas. Danos morais configurados e quantum arbitrado (R\$ 20.000,00) razoável. Recurso a que se nega provimento.”* (TJ/SP; Apelação Cível 1002068-81.2018.8.26.0451; Relator (a): Maurício Campos da Silva Velho; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 28/11/2019; Data de Registro: 28/11/2019).

*“PETIÇÃO INICIAL – Inépcia – Não configuração – Fornecimento de elementos suficientes para a apresentação da defesa e conhecimento da pretensão da autora – Preliminar afastada. DECADÊNCIA – Não ocorrência – Ação pautada em descumprimento de dever contratual e não vício em construção - Preliminar afastada. RESPONSABILIDADE CIVIL – Divulgação de empreendimento com área privativa denominada "quintal" – Incontroversa existência de caixa de gordura, esgoto e sabão, que inviabilizam benfeitorias no local – Ressarcimento material e moral – Admissibilidade – Ausência de*



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*informação da impossibilidade de plena utilização da parte externa do imóvel – Contratação que deve observar todas as condições ofertadas – Transtornos que não configuram mero dissabor do cotidiano – Sentença mantida – Ratificação dos fundamentos do "decisum" – Aplicação do art. 252 do RITJSP/2009 – Recurso improvido.” (TJ/SP; Apelação Cível 1004114-78.2018.8.26.0019; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 26/11/2019; Data de Registro: 27/11/2019).*

*“APELAÇÃO – PROMESSA DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – IRRESIGNAÇÃO DA APELANTE QUANTO AOS DANOS MORAIS – DESCABIMENTO – INSTALAÇÃO DE CAIXAS DE GORDURA, ELÉTRICA E DE ESPUMA EM ÁREA PRIVATIVA DE UNIDADE CONDOMINIAL DO AUTOR – IMPOSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO – ATO QUE IMPEDE A PLENA UTILIZAÇÃO DA ÁREA E CAUSA TRANSTORNOS AO ADQUIRENTE – DANOS MORAIS CONFIGURADOS – SENTENÇA – NECESSIDADE DE MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM GRAU RECURSAL – RECURSO DESPROVIDO.” (TJ/SP; Apelação Cível 1018246-42.2017.8.26.0451; Relator (a): Cesar Luiz de Almeida; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 10/11/2011; Data de Registro: 21/11/2019).*

*“APELAÇÃO CÍVEL. Indenização por danos morais. [...] Decadência. Inexistência. Propaganda enganosa. Compromisso de compra e venda em condomínio. Instalação de caixa de gordura em área de uso privativo do imóvel adquirido pelo autor. Prejuízo às condições sanitárias, com acréscimo de risco de acidente de consumo e redução do uso cômodo de área de lazer. Defeito de informação. Omissão da*



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*construtora acerca da instalação da caixa de gordura no local. Fato e vício do produto e serviço ensejadores do dever de indenizar. Precedentes. Manutenção da r. sentença pelos seus próprios fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno desta Corte. Valor fixado a título de indenização (R\$ 20.000,00) que está adequado às peculiaridades do caso concreto. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO, COM DETERMINAÇÃO” (TJ/SP; Apelação Cível 1001385-44.2018.8.26.0451; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 22/08/2019; Data de Registro: 22/08/2019).*

*“Ação indenizatória por danos morais. Compromisso de compra e venda de imóvel, com aquisição para entrega futura (imóvel adquirido na planta). Instalação de caixa de gordura, sabão e dejetos em área privativa de lazer na unidade do autor. Violação aos deveres de informação. Mau cheiro na unidade com riscos à saúde. Violação às normas da ABNT. Danos morais configurados. Quantificação. Necessidade de observância dos critérios de razoabilidade e proporcionalidade. Recurso do autor provido. Recurso da ré desprovido, com majoração de verba honorária.” (TJ/SP; Apelação Cível 1003399-98.2018.8.26.0451; Relator (a): Cauduro Padin; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 08/10/2019; Data de Registro: 08/10/2019).*

A fim de mensurar os danos morais, deve ser levado em consideração o entendimento de que a reparação pecuniária do dano moral tem duplo caráter: compensatório para a vítima e punitivo para o ofensor. *“Ao mesmo tempo que serve de lenitivo, de consolo, de uma espécie de compensação para atenuação do sofrimento havido, atua como sanção ao lesante, como fator de*



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*desestímulo, a fim de que não volte a praticar atos lesivos à personalidade de outrem” (GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro, Responsabilidade Civil, vol.4. Editora Saraiva: São Paulo, 5ª edição, 2010, pg.395).*

Observa-se que deve, de fato, a reparação pecuniária do dano moral representar um misto de pena e de compensação, servindo de desestímulo (caráter educativo) do ofensor à repetição do ato ofensivo. O autor do dano deve sofrer um desfalque patrimonial a fim de que evite a reiteração de sua conduta lesiva – caráter formador da indenização.

Este também é o pensamento do doutrinador Nehemias Domingos de Melo, que, ainda acrescenta, a doutrina da exemplaridade (Dano Moral - Problemática: Do Cabimento à Fixação do Quantum, São Paulo: Ed. Atlas, 2011, p. 106 e 108):

“Tratando-se de dano moral e na impossibilidade de restituir o lesado à situação anterior, somos defensores da doutrina da exemplaridade pela qual o valor da indenização deve cumprir um tríptico papel, qual seja: compensar a vítima pelos infortúnios sofridos, ofertando-lhe uma soma em dinheiro que possa lhe trazer satisfações, punir o ofensor de sorte que a condenação possa cumprir o papel pedagógico do desestímulo; e, de exemplaridade para a sociedade, demonstrando que aquele tipo de comportamento não é aceito impunemente pelo judiciário, agindo no sentido do desestímulo coletivo.(...) Atualmente, tanto a doutrina quanto a jurisprudência se orientam, majoritariamente, pelo binômio punitivo-compensatório no tocante à indenização por dano moral, cuja finalidade dúplice visa: compensar a vítima pelos infortúnios a que tenha sido submetida, ofertando-lhe uma soma em dinheiro que lhe possa trazer satisfações; e punir o ofensor que, sofrendo os efeitos da condenação e a conseqüente diminuição de seu patrimônio, será desestimulado da reiteração.”.

Com isto, tendo em vista as circunstâncias do fato,



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

a condição financeira das partes, a gravidade objetiva do dano e a extensão do seu efeito lesivo, aliados à necessidade de se fixar uma indenização que não constitua enriquecimento sem causa dos autores, mas que corresponda ao desestímulo de novos atos lesivos desta natureza, considerando-se, ainda, os critérios de prudência e razoabilidade e o poder repressivo e formador, o valor da indenização foi bem fixado e não merece reparo.

Por fim, nos termos do art. 85, §§ 1º, 2º e 11 do CPC, os honorários advocatícios devem ser majorados e fixados na proporção de 70% para as rés e 30% para os autores sobre o valor já arbitrado na origem – 10% sobre o valor da condenação, considerando os critérios legais e a remuneração condigna da advocacia.

Ante o exposto, o meu voto nega provimento ao recurso, com majoração da verba honorária.

**CAUDURO PADIN**

Relator